



Übersichtsplan

M.: 1: 10.000

Stadt



Norderstedt

Amt 60  
Team 6013

Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Stadtplanung

**Satzung der Stadt Norderstedt über den  
Bebauungsplan Nr. 218 -Norderstedt -  
"Stonsdorf"**

Gebiet: westlich der Schleswig-Holstein-Straße / nördlich und südlich des Langenharmer Weges / östlich des Grünzuges an der Theodor-Storm-Straße bzw. östlich der Emanuel-Geibel-Straße einschließlich des ehemaligen Bauhofgeländes / südlich des Stadtparksees

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**  
HAMBURG · OLDENBURG · H. · SCHWEIN

**Architektur + Stadtplanung**  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg

	Name	Datum
Bearbeitet	Schwormstede / Bergner	15.10.2008
Gezeichnet	Pasdzior / Bergner	15.10.2008
Ergänzt		
Geändert	Bergner	27.10.2008
Geändert	Bergner	02.03.2009
Geändert		
Geändert		
Geändert		

Maßstab 1: 1000 im Original

Endgültige Planfassung

Norderstedt, 05.03.2009

# Teil B - Text -

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1)1 BauGB)

1.1 Die gemäß § 8 BauNVO in den **Gewerbegebieten** allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Unzulässig sind in allen Gewerbegebieten

- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Diskotheken und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Gastronomische Betriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden eingerichtet sind (Drive-In-Restaurants)
- Einzelhandelsbetriebe.  
Verkaufsstellen von ansässigen produzierenden Betrieben sind ausnahmsweise auf den Betriebsgrundstücken bis zu maximal 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 qm zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO) und dies nur im Zusammenhang mit einer auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Produktion bzw. Lagerung.  
Davon abweichend sind auf der mit B gekennzeichneten Fläche die Einzelhandelsnutzungen "Getränkemarkt" mit max. 500 qm Verkaufsfläche und "Tierfutter" mit max. 700 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Das **Sondergebiet** „SB-Warenhaus“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit einem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln. Zulässig sind auch Läden (inkl. Apotheken) und ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.  
Die maximal zulässige Summe der Verkaufsfläche im SB-Warenhaus beträgt 5.480 qm. Der Anteil der Flächen in der Verkaufszone vor dem SB-Warenhaus ("Mall") inkl. Windfang beträgt maximal 800 qm.  
§ 11(3) BauNVO

1.3 Die gemäß § 6 BauNVO in **Mischgebieten** allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 sind nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1)1 BauGB)**

- 2.1 Bezugspunkt für die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 2.2 Im Einzelfall können die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 3,50 m überschritten werden, wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf in den Bereichen nördlich bzw. östlich der Stormarnstraße ausnahmsweise für Hochregallager um 3,00 m überschritten werden.
- 2.4 Im Sondergebiet "Freizeit / Kultur, Gastronomie, Blumenhalle, Klettergarten" ist für das Gebäude mit der Nutzung "Kletterhalle" eine maximale Firsthöhe von 16 m zulässig.
- 2.5 Die GRZ im Sondergebiet "SB-Warenhaus" kann durch Stellplätze, Zufahrten etc. bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

## **3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind untergeordnete Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen ausgeschlossen.
- 3.2 Im SO-Gebiet "SB-Warenhaus" sind überdachte bauliche Anlagen für Abfall und Leergut außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig, sofern sie in voller Höhe eingegrünt werden und insgesamt ein Volumen von 400 cbm nicht überschreiten.
- 3.3 An der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft eine 110 KV-Freileitung. Innerhalb eines Sicherheitsbereiches von 10 m um einen Maststandort sind Baumaßnahmen mit dem Betreiber der Freileitung im Detail abzustimmen.

### **HINWEIS**

Innerhalb des Waldschutzstreifens sind auch genehmigungsfreie Gebäude nicht zulässig.

#### **4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- 4.1 Ein- und Ausfahrten von und zu der L 284 (Schleswig-Holstein-Straße) sind unzulässig.

#### **5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche östlich der Gemeinbedarfsfläche sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen, Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind nicht zulässig.
- 5.2 Für die zu erhaltende Eichen-Allee sind Nachpflanzungen und bei Abgang Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Allee erhalten bleiben. Die fachgerechte Pflege ist zu gewährleisten.
- 5.3 Das Extensivgrünland ist als einschürige Wiese zu entwickeln und zu erhalten.
- 5.4 Innerhalb der Maßnahmenflächen im Südosten des Geltungsbereichs sind nicht mehr benötigte Verkehrsflächen rückzubauen und anschließend zu rekultivieren und begrünen.
- 5.5 Für die Eingriffe des B-Plans Nr. 218 ist planextern auf 2,02 ha Ausgleich zu leisten. Den Eingriffen des B-Plans 218 werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Ökokonto 45 „Nienwohlder Moor“ der Stadt Norderstedt (Teilflächen der Flurstücke 64/1 und 69/2 der Flur 1, Gemarkung Sülfeld) mit einer Größe von 2,02 ha zugeordnet.
- 5.6 Für die im Plangebiet nicht ausgleichbare Waldumwandlung und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine 0,73 ha große Teilfläche des Flurstücks 17/1, GA 08, Gemarkung Garstedt als Waldersatzfläche mit gleichzeitiger naturschutzrechtlicher Ausgleichsfunktion zugeordnet.
- 5.7 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen unversiegelten Flächen wieder herzustellen.
- 5.8 Unbelastetes Oberflächenwasser (Regenwasser) im WA, MI und SO „Sport/ Freizeit/ Kultur/ Hotel“ ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 5.9 Für die Beleuchtung des dauerhaften Parkplatz am SO „Sport/ Freizeit/ Kultur/ Hotel“ dürfen nur insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen) Verwendung finden.

#### **HINWEIS**

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt.

Die Verordnung ist seit dem 01.02.1999 in Kraft. Auf die Vorschriften der Verordnung wird verwiesen.

## **6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a+b BauGB)**

- 6.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.
- 6.2 Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 2 m) festgesetzter Bäume unzulässig.
- 6.3 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist.

### **HINWEIS**

Notwendige Fällarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Verbotsfrist zwischen dem 15. März und dem 30. September vorzunehmen, im Hinblick auf den Fledermausschutz ab dem 1. November, soweit Überhälter bzw. Einzelbäume betroffen sind.

- 6.4 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

#### a)Baumpflanzungen:

auf öffentlichen Verkehrsflächen:

Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

auf privaten Grundstücken:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

#### b)flächige Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum:

Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen.

#### c)Hecken (Laubgehölzarten)

leichte Heckenpflanzen, geschnitten, 1x verpflanzt, 100/ 125 cm

- 6.5 Die öffentliche Grünfläche westlich Planstraße A ist überwiegend als Gehölzbestand unter Verwendung standortgerechter, heimischer Laubgehölze zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind Rad- und Fußwege zulässig; sie sind mit wassergebundenen Oberflächen zu gestalten.
- 6.6 Bei den festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen kann eine Verschiebung um bis zu 5 m vorgenommen werden.

- 6.7 Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 qm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 6.8 Soweit in der Planzeichnung in den Vorgartenbereichen der Grundstücke keine speziellen Festsetzungen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen sind, ist mit Ausnahme des Mischgebietes südlich des Langenharmer Weges ein mindestens vier Meter tiefer Streifen der Vorgartenzone in voller Breite unter Verwendung landschaftstypischer und standortgerechter Gehölze zu bepflanzen oder als gehölzbestandene Grünfläche (Rasen- oder Staudenpflanzung) anzulegen.

Davon abweichend ist im Bereich des MI südlich Langenharmer Weg abweichend ein 1,5 m tiefer Streifen der Vorgartenzone in voller Breite unter Verwendung landschaftstypischer und standortgerechter Gehölze zu bepflanzen oder als gehölzbestandene Grünfläche (Rasen- oder Staudenpflanzung) anzulegen.

Die Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt im Bereich der Grundstückszufahrten.

- 6.9 Auf der Fläche des dauerhaften Parkplatzes für den Stadtpark sind zusätzlich zu den standörtlich festgesetzten Bäumen 10 weitere Baumpflanzungen vorzunehmen.
- 6.10 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen im WA und MI ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 6.11 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen im GE, SO „SB-Warenhaus“ und der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ist je acht angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 6.12 Auf der Stellplatzanlage des SO „SB-Warenhaus“ sind zusätzlich entlang der Straßenfront alle 12 - 15 m mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Fassaden von Parkpaletten sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen. Für die Anpflanzung ist ein nach unten offener Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite und mindestens 1,0 m Länge einzurichten, der gegen Überfahren zu sichern ist.
- 6.13 Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwälle oder -wände) sind beidseitig und dauerhaft mit Sträuchern oder Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen.

## 7 ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 7.1 Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm

Zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung eingezeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	Erforderliches bewertes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume 2)
	dB (A)	dB (A)	
<b>III</b>	<b>61 - 65</b>	<b>35</b>	<b>30</b>
<b>IV</b>	<b>66 - 70</b>	<b>40</b>	<b>35</b>
<b>V</b>	<b>71 - 75</b>	<b>45</b>	<b>40</b>

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Wohn- und Schlafräume sowie die den Gebäuden zugeordneten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Soweit dies nicht möglich ist, sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 7.2 **Schutz vor Gewerbelärm**

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218 nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in den jeweiligen Tabellen (s. Planzeichnung - Teil A - ) angegebenen Emissionskontingente LEK,i,k nach DIN nachts (22:00 - 6:00 Uhr) mit Bezug auf die westlich des Geltungsbereichs und im Geltungsbereich markierten Bereiche nicht überschreiten (§1 (4) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO):

Bereich 1 - B-Plan Nr. 246 - WA

Bereich 2 - B-Plan Nr. 229 - WR

Bereich 3 - B-Plan Nr. 218 - WA

- B-Plan Nr. 24 - WR

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände)

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. BimSchG-Verfahren ist die Einhaltung der Emissionskontingente LEK bezogen auf die Bereich 1,2 und 3 nachzuweisen.

7.3 Im MI-Gebiet südlich der Planstraße B sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die Wohn- und Schlafräume sowie die den Gebäuden zugeordneten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch geeignete Grundrissgestaltung nach Westen anzuordnen.

7.4 An der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft eine 110 KV-Freileitung. Innerhalb eines 10 m breiten, jeweils an den ruhenden äußeren Leiter dieser Freileitung angrenzenden Streifens ist die Anordnung von Nutzungen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Sofern im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV nachgewiesen wird, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

## **HINWEIS**

Im gesamten Geltungsbereich ist damit zu rechnen, dass die Flächen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

## **8 FESTSETZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE**

(§ 9 (2) Nr.2 BauGB)

- 8.1 Die Nutzung der Stellplatzanlagen im Sondergebiet Landesgartenschau ist auf die Dauer der Landesgartenschau 2011 (01.04.2011 - 31.10.2011) begrenzt.  
§ 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) 1 BauGB

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB I. V. M. § 92 LBO)**

### **1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

- 1.1 Fassaden- und Dachgestaltung in Leuchtfarben sind nicht zulässig.

### **2 WERBEANLAGEN**

- 2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.
- 2.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 4,0 m und eine Fläche von maximal 10 qm nicht überschreiten.
- 2.3 Fahnenmasten dürfen die Höhe von 8,0 m nicht überschreiten.
- 2.4 Der vorhandene Mast "A" in der Waldfläche südöstlich des Sondergebietes "Sport, Freizeit, Kultur, Hotel" darf ausnahmsweise für die Anbringung von Werbeanlagen genutzt werden, sofern sie inhaltlich im Zusammenhang mit der Landesgartenschau bzw. der Stadtparknutzung und / oder dem Kulturwerk stehen.
- 2.5 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- 2.6 Werbeanlagen an Gebäuden und freistehende Werbeanlagen (mit Ausnahme der in Ziffer 2.4 beschriebenen Anlage), die zur Schleswig-Holstein-Straße und zum Stadtpark einwirken, sind ausgeschlossen.